



RÈGLEMENT # 2024-323

RELATIF À LA VENTE DE TERRAIN RÉSIDENTIEL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

PRÉSENTATION LE 14 MAI 2024

Le conseil municipal de la Ville de Forestville siège en séance ordinaire, ce 14 mai 2024, à 19 h 00, à la salle du conseil de l'hôtel de ville.

Les membres suivants sont présents :

Mme Micheline Anctil, mairesse;
M. Mario Desbiens, conseiller au siège # 2;
Mme Gina L'Heureux, conseillère au siège # 4.
Mme Nadine Gagné, conseillère au siège # 5;

Les membres suivants sont absents :

Mme Jannie Tremblay, conseillère au siège # 1;
M. Richard Foster, conseiller au siège # 3;
M. Carol Girard, conseiller au siège # 6.

Assistent également :

Mme Dominique Tremblay, directrice générale et greffière-trésorière;
Mme Lison Huard, greffière adjointe.

sous la présidence de la mairesse, Mme Micheline Anctil.

CONSIDÉRANT que la Ville de Forestville est régie par la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT que la Ville est propriétaire de terrains destinés à des projets de constructions domiciliaires ou industrielles;

CONSIDÉRANT que la Ville désire offrir en vente ses terrains à titre onéreux conformément à l'article 1.0.1 de la Loi des cités et villes en établissant un prix jumelé à une série de conditions liées à la vente pour favoriser l'implantation de nouvelles constructions à des fins résidentielles dans un délai ultime;

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

2. OBJET

Ce règlement établit les termes et conditions sous lesquelles la Ville de Forestville met en vente des terrains municipaux. Il vise à assurer que les processus de vente sont gérés de manière équitable, transparente et en accord avec les objectifs d'aménagement du territoire de la ville.

3. APPLICATION

Le présent règlement vient compléter et préciser la réglementation d'urbanisme de la Ville de Forestville. Ce règlement prévaut sur celle-ci sur les aspects spécifiques qu'il édicte.

Le présent règlement s'applique à toute transaction immobilière impliquant la vente de terrain appartenant à la Ville de Forestville. Plus précisément, le règlement aborde plus spécifiquement les terrains du Domaine de la Forêt et les terrains commerciaux et industriels. Le Domaine de la forêt est composé des terrains compris au sein des zones 116-H et 117-2-H du plan de zonage. D'autres secteurs peuvent être ajoutés ultérieurement.

4. CONDITIONS DE VENTE

4.1 FIXATION DU PRIX

Le prix est ferme et non négociable pour garantir l'équité entre tous les potentiels acquéreurs.

Le prix des terrains fixé par le présent règlement sont soit en m² ou selon la valeur marchande, tel qu'indiqué aux articles suivants.

4.1.1 TERRAIN NOUVEAU DÉVELOPPEMENT « DOMAINE DE LA FORÊT »

Le prix d'achat est la valeur marchande, tel qu'inscrit au rôle d'évaluation.

4.1.2 TERRAIN RÉSIDENTIEL

- a) **Subdivisé..... 12.10 \$**
- b) **Non subdivisé et non cadastré 6.75 \$**

4.1.3 TERRAIN PARC MAISON MOBILE

- a) **Marcellin, Cantin et Leduc 8.10 \$**

4.1.4 TERRAIN COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

- a) **Par industriel..... 2.00 \$**
- b) **Route 138 Est 3.35 \$**

4.2 MODALITÉS DE PAIEMENT

Le paiement total du prix de vente doit être effectué au moment de la signature de l'acte de vente chez le notaire. Aucune transaction financière directe n'est acceptée hors de ce cadre notarié pour préserver la transparence et la traçabilité des fonds.

5. PROCÉDURE D'OFFRE D'ACHAT

5.1 PRÉPARATION DE L'OFFRE

Les candidats intéressés doivent obtenir un formulaire d'offre d'achat auprès du greffe de la Ville.

Lorsque l'offre d'achat vise un terrain en zone commerciale ou industrielle, un plan d'affaires doit être joint à la demande.

Un dépôt de garantie, sous forme de traite bancaire ou de chèque visé, représentant dix pour cent (10 %) du prix du terrain, avant taxes, applicable au paiement final et remboursable en cas de refus du projet.

Le tableau ci-joint indique les éléments requis pour chaque offre d'achat.

| Type d'offre d'achat | Éléments requis | |
|--|---|--|
| | Personne physique | Personne morale |
| Terrain du Domaine de la Forêt | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie • Résolution de son conseil d'administration attestant qu'elle est dûment mandatée aux fins de la transaction |
| Terrain à vocation commerciale ou industrielle | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie • Plan d'affaires satisfaisant aux exigences du Service d'urbanisme et de la SEDF. | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie • Résolution de son conseil d'administration attestant qu'elle est dûment mandatée aux fins de la transaction • Plan d'affaires satisfaisant aux exigences du Service d'urbanisme et de la SEDF. |
| Autres terrains | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie | <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de garantie • Résolution de son conseil d'administration attestant qu'elle est dûment mandatée aux fins de la transaction |

5.2 ANNULATION

Entre le dépôt de l'offre de L'ACQUÉREUR et l'acceptation de celle-ci par résolution du conseil municipal, L'ACQUÉREUR peut annuler son offre et récupérer totalement son dépôt initial de 10 % en tout temps.

5.3 ÉVALUATION ET ACCEPTATION DES OFFRES

Les offres sont évaluées par le département d'urbanisme et la direction générale qui prend en compte la conformité du projet proposé avec la réglementation d'urbanisme et les objectifs du plan d'urbanisme.

Le conseil municipal aura l'entière discrétion d'accepter ou non une promesse d'achat et se réserve le droit d'exiger, préalablement à l'acceptation d'une promesse d'achat par résolution, le respect de toute autre condition qui pourrait être jugée d'intérêt afin de rendre acceptable une promesse d'achat en sus des considérations minimales énoncées au présent règlement.

Si plus d'un candidat fait une offre sur le même terrain, c'est le premier arrivé qui sera évalué par le comité. Les dates et heures de courriel et de

réception des documents en feront foi. Un dossier est considéré comme valide lorsque tous les documents exigés sont déposés. Si le projet du premier arrivé n'est pas retenu, le deuxième aura droit à l'évaluation de son projet. Le comité de sélection recommande la vente au conseil municipal et c'est celui-ci qui autorise la vente par résolution.

5.4 SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente. L'offre peut être prolongé d'un maximum de trente (30) jours si L'ACQUÉREUR est en mesure de fournir une date de confirmation du rendez-vous.

Advenant le non-respect de ce délai, la Ville conservera le montant de garantie de dix pour cent (10 %) du prix, avant taxes, du terrain à titre de dommages et intérêts liquidés.

Les actes sont signés d'office par la mairesse ou le maire et la directrice générale ou le directeur général ou leur remplaçant désigné.

6. OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

6.1 TERRAIN RÉSIDENTIEL

6.1.1 DÉLAI DU DÉBUT DE LA CONSTRUCTION

Si l'achat est destiné à la construction l'acquéreur s'engage à débiter la construction, sur le terrain acquis, dans un délai de 12 mois à partir de l'acquisition correspondant à la date de la signature du contrat notarié.

6.1.2 ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Si l'achat est destiné à la construction, l'acquéreur s'engage à achever la construction dans les 24 mois suivant le début de la construction correspondant à la date de la demande de permis de construction.

6.1.3 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Si l'achat est destiné à la construction, l'acquéreur s'engage à achever l'aménagement extérieur dans les 36 mois suivant le début de la construction correspondant à la date de la demande de permis de construction.

6.2 TERRAIN ZONÉ COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

6.2.1. DÉLAI DU DÉBUT DE LA CONSTRUCTION

Si l'achat est destiné à la construction en zone commercial ou industriel, l'acquéreur s'engage à débiter la construction sur le terrain acquis dans un délai de 18 mois correspondant à la date de la signature du contrat notarié

6.2.2. ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Si l'achat est destiné à la construction en zone commercial ou industriel, l'acquéreur s'engage à achever la construction sur le terrain acquis dans un délai de 36 mois correspondant à la date de la demande de permis de construction.

6.3 POSSESSION ET OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

L'acheteur deviendra propriétaire au moment de la signature de l'acte de vente, avec possession et occupation à cette date et sera porté au rôle d'évaluation foncière de la Ville conformément à la Loi sur la fiscalité municipale.

6.4 CONSTRUCTION PORTÉE AU RÔLE D'ÉVALUATION

Aux fins de la présente obligation de construire, le bâtiment principal sera porté au rôle d'évaluation foncière de la Ville douze (12) mois après le début de la construction. L'évaluation du bâtiment sera portée au rôle conformément à la Loi sur la fiscalité municipale en fonction de l'avancement des travaux.

6.5 INFRASTRUCTURES ET RACCORDEMENTS

L'acquéreur est responsable du coût de tous les raccordements nécessaires (eau, égout, électricité) et doit s'assurer que tous les travaux respectent les normes et règlements en vigueur.

7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1 CLAUSE DE NON-GARANTIE

La vente se fait sans garanties quant à la qualité du sol ou à l'adéquation du terrain pour un certain type de construction, sauf indication contraire dans l'acte de vente. L'acquéreur est encouragé à réaliser toutes les études de sol nécessaires avant l'achat, à ses frais.

7.2 RÉOLUTION DES LITIGES

Tout litige découlant de l'interprétation ou de l'application de ce règlement sera soumis à la médiation avant toute procédure judiciaire. Cette médiation sera réalisée par un médiateur agréé sélectionné conjointement par les parties.

7.3 PÉNALITÉS ET RÉOLUTION DE LA VENTE

Afin de favoriser les nouvelles constructions à des fins domiciliaires et d'assurer le développement de la Ville, notamment pour permettre l'implantation de nouveaux logements, le conseil municipal juge essentiel, outre le prix de vente, d'imposer à la vente les conditions suivantes :

7.3.1 DEUXIÈME ANNIVERSAIRE DE LA SIGNATURE

À compter de l'échéance du deuxième anniversaire de la signature du contrat d'acquisition du terrain, si aucune nouvelle construction résidentielle n'a été portée au rôle d'évaluation foncière, le propriétaire devra alors verser à la Ville une pénalité annuelle

équivalant au montant de la moyenne de la valeur des bâtiments résidentiels unifamiliaux inscrits au rôle d'évaluation foncière, multiplié par le taux de taxes foncières générales de l'année en cours et ce, pour chacun des terrains à l'état initial du présent règlement, laquelle pénalité sera payable dans les trente jours de la transmission d'une demande de paiement de la part de la Ville et, si le montant n'est pas payé à cette échéance, la pénalité sera assujettie à un montant d'intérêt équivalant au taux d'intérêt fixé à l'égard des arrérages de taxes pour l'année concernée;

7.3.2 QUATRIÈME ANNIVERSAIRE DE LA SIGNATURE

À compter du quatrième anniversaire de la signature de l'acte de vente, si aucune construction résidentielle n'a été érigée sur le terrain, la Ville se réserve le droit d'obtenir la résolution de la vente et, dans un tel cas, la Ville conservera, outre les pénalités imposées en vertu de la clause 7.3.1, 50% du prix payé pour le terrain à titre de dommages et intérêts liquidés. Si le conseil municipal n'exerce pas son droit de demander la résolution de la vente, le propriétaire devra alors continuer à payer la pénalité telle que déterminée précédemment.

8. MODIFICATION DE L'ANNEXE

L'annexe de ce règlement peut être modifié en tout temps en conformité avec le règlement.

9. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement et les modifications apportées entrent en vigueur conformément à la loi.

Copie conforme à l'original

Original signé et versé aux archives

Lison Huard, greffière adjointe